

(สำเนา)



ค.ป.บ.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
กระทรวงมหาดไทย

ประกาศนายทะเบียน
เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ของบริษัทประกันชีวิต
พ.ศ. ๒๕๕๘

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๓ (๙) (ข) แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกอบกับข้อ ๗๖ (๑) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย เรื่อง การลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๕๖ นายทะเบียน ออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ประกาศนี้เรียกว่า “ประกาศนายทะเบียน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๕๘”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกประกาศนายทะเบียน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการให้ความเห็นชอบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประกันชีวิต ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

ข้อ ๔ ในประกาศนี้

“บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

“การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

“คณะกรรมการบริษัท” หมายความว่า คณะกรรมการของบริษัทที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันชีวิตตามกฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิต หรือคณะผู้บริหารที่มีอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องในกรณีของสาขาของบริษัทประกันชีวิตต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันชีวิตในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิต

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๕ ในการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องให้ความสำคัญกับฐานะความมั่นคงทางการเงินของบริษัท และการดำเนินธุรกิจการรับประกันภัยซึ่งเป็นธุรกิจหลักเป็นอันดับแรก

ข้อ ๖ บริษัทต้องมีกระบวนการติดตาม ตรวจสอบ ดูแล เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัยว่าด้วยการลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต ประกาศและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน

ข้อ ๗ ในกรณีที่บริษัทไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายการประกอบธุรกิจอื่นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สอดคล้องกับความพร้อม ระบบงาน บุคลากร และฐานะการเงินของบริษัท นายทะเบียนอาจกำหนดเงื่อนไขใดๆ ให้บริษัทถือปฏิบัติหรือสั่งให้ระงับการประกอบธุรกิจดังกล่าว จนกว่าจะสามารถดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดได้

หมวด ๒

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๘ บริษัทที่ประสงค์จะจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(๑) มีระบบบริหารจัดการและธรรมาภิบาลที่ดี

(๒) มีฐานะการเงินที่มั่นคง และการดำเนินงานอยู่ในเกณฑ์ดี อย่างน้อยสี่ไตรมาสติดต่อกัน โดยพิจารณาจากอัตราส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้

(ก) มีอัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุนมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละสองร้อยห้าสิบ

(ข) มีอัตราส่วนสินทรัพย์ลงทุนต่อเงินสำรองประกันภัยมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละหนึ่งร้อยสิบ

(ค) มีสินทรัพย์ที่จัดสรรไว้สำหรับหนี้สินและภาระผูกพันตามสัญญาประกันภัยเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัยว่าด้วยการจัดสรรสินทรัพย์ไว้สำหรับหนี้สินและภาระผูกพันตามสัญญาประกันชีวิตและการฝากสินทรัพย์ไว้กับสถาบันการเงิน

(๓) มีเงินกองทุนส่วนเกินตามประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัยว่าด้วยการกำหนดประเภทและชนิดของเงินกองทุน รวมทั้งหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณเงินกองทุนของบริษัทประกันชีวิต ไม่น้อยกว่ามูลค่าของโครงการ

(๔) มีแผนงานการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามกรอบนโยบายการประกอบธุรกิจอื่นที่บริษัทจัดทำขึ้นตามข้อ ๖๓ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย เรื่อง การลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๕๖ โดยนโยบายการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีรายละเอียดอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- (ก) ขอบเขตการดำเนินงาน ความรับผิดชอบ
 - (ข) การกำกับดูแลการปฏิบัติงาน การบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน
 - (ค) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และ
 - (ง) การประเมินผล และการรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท
- (๕) มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงสำหรับการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งมาตรการที่สามารถประเมิน บริหาร ควบคุม และติดตามความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัท

ข้อ ๙ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดทำต้องประกอบด้วยรายละเอียดอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อโครงการ
- (๒) ประเภทของโครงการ
- (๓) วัตถุประสงค์ของโครงการ
- (๔) สถานที่ตั้งของโครงการ
- (๕) มูลค่าของโครงการ
- (๖) ระยะเวลาของโครงการ
- (๗) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจัดทำเป็นโครงการ
- (๘) รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อยจำนวนสองราย ที่ทำการประเมินไม่เกินหกเดือนก่อนการยื่นขอรับความเห็นชอบจากนายทะเบียน
- (๙) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ
- (๑๐) การวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินและการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ
- (๑๑) ความพร้อมของระบบงาน การบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน การบริหารสภาพคล่องของโครงการและของบริษัท
- (๑๒) กระบวนการจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า รวมถึงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือการโอนสิทธิการเช่า เมื่อเลิกโครงการ หรือการให้ความเห็นชอบโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง

ข้อ ๑๐ ประเภทของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดทำต้องเป็นโครงการประเภทหนึ่งประเภทใด ดังต่อไปนี้

- (๑) อาคารสำนักงาน
- (๒) อาคารเพื่อการพาณิชย์
- (๓) อาคารที่พักอาศัย

ข้อ ๑๑ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการให้เช่า เว้นแต่ เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทนำอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจำหน่ายตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติประกันชีวิต (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาจัดทำเป็นโครงการ อาจมีวัตถุประสงค์เพื่อการจำหน่ายหรือให้เช่าก็ได้

ข้อ ๑๒ อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจัดทำเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมาย รวมถึงมีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลดี มีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ

ข้อ ๑๓ การซื้อ การเช่า หรือการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัทนำมาจัดทำเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจากนายทะเบียน

ข้อ ๑๔ ห้ามมิให้บริษัทซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจัดทำเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับบุคคล ดังต่อไปนี้ เว้นแต่ ได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการบริษัทและได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียน

(๑) กรรมการ หรือผู้จัดการสาขาสำหรับสาขาของบริษัทประกันชีวิตต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันชีวิตในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิต

(๒) บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

(๓) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลตาม (๑) หรือ (๒) โดยให้นำความในประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัยว่าด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัทประกันชีวิตมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๕ การเข้าประมูลสุ้ราคาเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำมาจัดทำเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทสามารถเข้าประมูลสุ้ราคาสูงกว่าราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่เกินร้อยละสิบ

ทั้งนี้ ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ต้องกระทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองรายที่ทำการประเมินไว้ไม่เกินหกเดือนก่อนบริษัทเข้าประมูลสุ้ราคา โดยใช้ราคาของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายที่ประเมินมูลค่าต่ำสุด

ข้อ ๑๖ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องมีมูลค่าไม่น้อยกว่าอัตรา ดังต่อไปนี้

(๑) โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการให้เช่า มูลค่าเงินลงทุนของแต่ละโครงการต้องไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท

(๒) โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการจำหน่ายหรือให้เช่า ที่บริษัทนำอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจำหน่ายตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติประกันชีวิต (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาจัดทำเป็นโครงการ มูลค่าเงินลงทุนของแต่ละโครงการต้องไม่น้อยกว่าสองร้อยล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการต้องไม่เกินร้อยละห้าของสินทรัพย์รวมของบริษัท และมูลค่ารวมทุกโครงการ เมื่อรวมกับอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองตามมาตรา ๓๓ (๙) (ก) และอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทต้องจำหน่ายตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติประกันชีวิต (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้วต้องมีมูลค่าไม่เกินร้อยละสิบห้าของสินทรัพย์รวมของบริษัท

หมวด ๓

การยื่นขอรับความเห็นชอบโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๑๗ บริษัทที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๗๒ (๒) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย เรื่อง การลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๕๖ ให้ยื่นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๘ เพื่อขอรับความเห็นชอบต่อนายทะเบียน พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทในส่วนที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(๒) รายชื่อบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดหลักเกณฑ์การคัดเลือกการแต่งตั้ง อำนาจและหน้าที่ พร้อมทั้งประวัติของบุคคลดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการลงทุนหรือคณะกรรมการอื่นตามข้อ ๖๒ (๓) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย เรื่อง การลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๕๖ เป็นคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทยื่นเฉพาะรายชื่อบุคคลที่บริษัทแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(๓) รายชื่อบุคลากร และรายละเอียดโครงสร้างของหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ในการพิจารณาให้ความเห็นชอบของนายทะเบียนตามวรรคหนึ่ง นายทะเบียนอาจให้บริษัทเข้าชี้แจง ทำคำชี้แจงเพื่ออธิบายหรือขยายความโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดทำ หรือส่งเอกสารหลักฐานหรือข้อมูลอื่นเพิ่มเติมได้ หากบริษัทไม่ดำเนินการภายในสองเดือนให้ถือว่าบริษัทไม่มีความประสงค์จะขอรับความเห็นชอบโครงการดังกล่าว เว้นแต่ บริษัทแสดงให้เห็นได้ว่าการที่มีได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังกล่าวเป็นเพราะเหตุสุดวิสัยหรือมีเหตุอันสมควร

เมื่อนายทะเบียนพิจารณาแล้วเสร็จ จะแจ้งผลการพิจารณาให้บริษัททราบเป็นหนังสือภายในสามสิบวันนับแต่วันที่นายทะเบียนได้รับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาครบถ้วน ทั้งนี้ นายทะเบียนอาจกำหนดเงื่อนไขอื่นใดให้บริษัทปฏิบัติเพิ่มเติมเพื่อป้องกันความเสี่ยงซึ่งอาจเกิดขึ้นจากการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้

ข้อ ๑๘ คณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสามคนประกอบด้วย

(๑) กรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัท อย่างน้อยหนึ่งคน

(๒) บุคคลที่มีความรู้ความเข้าใจในการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และความเสี่ยงต่างๆ และมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ คณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจเป็นคณะกรรมการลงทุนหรือคณะกรรมการอื่นตามข้อ ๖๒ (๓) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย เรื่อง การลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๕๖ ก็ได้

ข้อ ๑๙ คณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องทำหน้าที่อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) กำกับดูแลโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามกรอบนโยบายการประกอบธุรกิจอื่น นโยบายการบริหารความเสี่ยงรวม แผนงานการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีการทบทวนปรับปรุง เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายหรือเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการตามปกติของบริษัท

(๒) กำกับดูแลในเรื่องธรรมาภิบาล ความโปร่งใส และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(๓) กำกับดูแล ระบบงาน บุคลากร และข้อมูลให้เพียงพอ ต่อการพัฒนาโครงการ

ข้อ ๒๐ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีประสบการณ์และคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

(๑) ต้องเป็นพนักงานของบริษัท

(๒) ไม่เป็นหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลาย

(๓) ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษจำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์

(๔) ไม่มีประวัติเสียหายหรือดำเนินกิจการใดที่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความรับผิดชอบ หรือความรอบคอบเพียงพอประกอบวิชาชีพในฐานะเช่นนั้นจักต้องมีตามวิสัยและพฤติการณ์

(๕) มีประสบการณ์ในสายงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปี โดยต้องเคยปฏิบัติงานในฝ่ายที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การวางแผนกลยุทธ์ของโครงการ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ การให้คำปรึกษาวางแผนงานอสังหาริมทรัพย์ การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการหรือการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ในกรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร นายทะเบียนอาจผ่อนผันระยะเวลาเกี่ยวกับประสบการณ์ตาม (๕) และอาจกำหนดเงื่อนไขในการผ่อนผันไว้ด้วยก็ได้

ข้อ ๒๑ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ ต้องทำหน้าที่อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) รับผิดชอบการดำเนินการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามกรอบนโยบายการประกอบธุรกิจอื่น นโยบายการบริหารความเสี่ยงรวม แผนงานการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(๒) รายงานผลการดำเนินการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๒๒ หน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีองค์ประกอบอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) มีจำนวนบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในปริมาณที่เหมาะสม และเป็นพนักงานของบริษัท

(๒) มีระบบงาน และข้อมูลต่างๆ ที่เพียงพอในการติดตามดูแลการดำเนินโครงการ

ข้อ ๒๓ หน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ต้องทำหน้าที่อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) บริหารจัดการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(๒) ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์มอบหมาย

ทั้งนี้ หากบริษัทมีหน่วยงานภายในบริษัทที่มีหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในวรรคหนึ่งอยู่แล้ว ให้บริษัทสามารถใช้หน่วยงานดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องแต่งตั้งหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมอีก

หมวด ๔

การดำเนินการตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๒๔ บริษัทต้องแต่งตั้งคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งตั้งหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ก่อนเริ่มดำเนินการตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียน

เมื่อมีการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในหนึ่งเดือน นับแต่วันที่มีการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเปลี่ยนแปลง

ในการบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องแต่งตั้งนิติบุคคลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยนิติบุคคลดังกล่าวต้องเป็นผู้มีประสบการณ์การบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่าสามปี เพื่อดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะใช้จัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ตลอดเวลา และเมื่อมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลง บริษัทต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในหนึ่งเดือน นับแต่วันที่มีการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเปลี่ยนแปลง

ข้อ ๒๕ เมื่อบริษัทดำเนินการตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียน บริษัทต้องรายงานความคืบหน้าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อนายทะเบียนทุกหกเดือน นับแต่วันเริ่มโครงการจนกว่าจะดำเนินการตามโครงการแล้วเสร็จ

ข้อ ๒๖ เมื่อบริษัทดำเนินการตามโครงการแล้วเสร็จ บริษัทต้องจัดส่งข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้นายทะเบียนทราบภายในสามเดือน นับแต่โครงการแล้วเสร็จ โดยต้องระบุรายละเอียดอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ขนาดพื้นที่ ประเภทการใช้งาน และอายุของโครงการ

(๒) การซื้อหรือการได้สิทธิ

(๓) มูลค่าโครงการที่ใช้ไปทั้งสิ้น

(๔) ราคาประเมินตามประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัยว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินและหนี้สินของบริษัทประกันชีวิต

(๕) รายได้จากกรอกให้เช่าหรือจำหน่าย

ข้อ ๒๗ บริษัทต้องบันทึกบัญชีโดยแยกรายได้และรายจ่ายของการจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ออกจากธุรกิจประกันชีวิตให้ครบถ้วนและถูกต้อง ตามหลักเกณฑ์และมาตรฐานการบัญชีที่ยอมรับโดยทั่วไป

ข้อ ๒๘ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้เช่าหรือให้เช่าช่วงพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์

(๒) ดำเนินการอื่นใดในลักษณะที่ใกล้เคียงกับ (๑)

ในการจัดหาประโยชน์ตามวรรคหนึ่งเป็นการให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแล้วแต่กรณี บริษัทต้องกำหนดอัตราราคาเช่าในอัตราที่สมเหตุสมผลตามสภาพทรัพย์สินที่ให้เช่า และเป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติ

ในการจัดหาประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึง

(๑) การนำพื้นที่บางส่วนมาจัดทำเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจตามสมควรโดยได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน หรือ

(๒) การนำพื้นที่บางส่วนหรือทั้งหมดมาจัดทำเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจตามสมควร เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงตามข้อ ๓๑

ข้อ ๒๙ บริษัทต้องจัดให้มีการประกันภัยอย่างเพียงพอ และเหมาะสมกับส่วนได้เสียที่บริษัทมีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทอื่นเนื่องจากการเกิดวินาศภัย ทั้งนี้ สัญญาประกันวินาศภัยของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะต้องเป็นไปทางการค้าปกติ โดยไม่มีการให้ประโยชน์ หรือสิทธิพิเศษอื่นใด

หมวด ๕

การเลิกโครงการและการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๓๐ คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องพิจารณาทบทวนว่าควรดำเนินการตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไป หรือควรเลิกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า

(๑) ไม่สามารถเริ่มดำเนินการตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียน หรือตามที่ได้รับการผ่อนผันจากนายทะเบียน

(๒) โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ภายในระยะเวลาหนึ่งปีหลังจากระยะเวลาที่คาดการณไว้ ตามที่ระบุไว้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่ได้รับการผ่อนผันจากนายทะเบียน

ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พิจารณาแล้วเห็นควรให้ดำเนินการตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ให้บริษัทปรับปรุงแก้ไขรายละเอียดและระยะเวลาในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๙ พร้อมทั้งแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่มีการปรับปรุงแก้ไข

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงรายละเอียดและระยะเวลาในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคสองแล้ว แต่ยังคงปรากฏข้อเท็จจริงตามวรรคหนึ่ง บริษัทต้องเลิกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการตามข้อ ๓๑ และข้อ ๓๒ พร้อมทั้งแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่เลิกโครงการ

ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาแล้วเห็นควรเลิกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทดำเนินการตามข้อ ๓๒ และข้อ ๓๓ พร้อมทั้งแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่เลิกโครงการ

ข้อ ๓๑ ในกรณีที่บริษัทจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จ และได้ดำเนินการตามโครงการดังกล่าวแล้ว คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องพิจารณาทบทวนว่าควรเลิกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือควรเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์หรือวิธีการจัดหาประโยชน์ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า

(๑) สภาพแวดล้อมที่ส่งผลต่อศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้เปลี่ยนแปลงไป หรือ

(๒) เกิดภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจ หรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่กระทบต่อฐานะการดำเนินงานตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ข้อเท็จจริงตามวรรคหนึ่ง ต้องมีนัยสำคัญจนเป็นเหตุให้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ หรือประโยชน์ที่ได้ไม่คุ้มค่างับต้นทุนในการดำเนินงาน

ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาแล้วเห็นควรเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์หรือวิธีการจัดหาประโยชน์ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทปรับปรุงแก้ไข แผนงาน การประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และกระบวนการบริหารความเสี่ยงตามข้อ ๘ (๔) และ (๕) รวมถึงรายละเอียดของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๙ พร้อมทั้งแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่คณะกรรมการดังกล่าวปรับปรุงแก้ไข

ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาแล้วเห็นควรนำพื้นที่บางส่วนหรือทั้งหมดมาจัดทำเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ ต้องแสดงเหตุผลความจำเป็นที่ต้องมีสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจเพิ่มขึ้น โดยการดำเนินการดังกล่าว สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานหรือทิศทางการเติบโตของบริษัท รวมถึงประโยชน์ที่ได้คุ้มค่างับต้นทุนในการดำเนินงาน โดยได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากนายทะเบียน และในการอนุญาตนายทะเบียน จะกำหนดเงื่อนไขใดๆ ไว้ด้วยก็ได้

ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาแล้วเห็นควรเลิกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถแสดงเหตุผลความจำเป็นตามวรรคสี่ จนเป็นเหตุให้นายทะเบียนไม่อนุญาตให้นำพื้นที่ทั้งหมดของโครงการมาจัดทำเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ ให้บริษัทดำเนินการตามข้อ ๓๒ และข้อ ๓๓ พร้อมทั้งแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่เลิกโครงการ

ข้อ ๓๒ เมื่อบริษัทเล็กโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าโครงการโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนสองรายที่ทำการประเมินไม่เกินหกเดือนก่อนวันที่จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการ ดังต่อไปนี้ แล้วแต่กรณี

(๑) จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ภายในกำหนดระยะเวลาตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติประกันชีวิต (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ นับแต่วันที่เลิกโครงการ หรือ

(๒) โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่เลิกโครงการ ทั้งนี้ การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง บริษัทต้องไม่กระทำการหรืองดเว้นการที่ต้องกระทำใดๆ อันเป็นผลให้บริษัทได้รับประโยชน์น้อยกว่าจำนวนที่พึงได้รับ

ข้อ ๓๓ การจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ ๓๒ บริษัทต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ดำเนินการแล้วเสร็จ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- (๑) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ
- (๒) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ก่อนการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่น วันที่ทำการประเมิน ราคาที่ได้รับ วิธีการที่ใช้ในการประเมิน ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
- (๓) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

หมวด ๖

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๓๔ ให้บริษัทที่ได้รับความเห็นชอบโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศนายทะเบียน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการให้ความเห็นชอบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประกันชีวิต ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ เป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๘



(นายประเวช องอาจสิทธิกุล)

เลขาธิการ

คณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย

นายทะเบียน

หมายเหตุ :- เหตุผลที่ออกประกาศฉบับนี้ เนื่องจากประกาศคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย เรื่อง การลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนดให้การจัดทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่นายทะเบียนประกาศกำหนด และโครงการดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียน จึงจำเป็นต้องออกประกาศนี้

ปรีชญ์ / รุ่ง/พิมพ์
/ทาน